

HOTĂRÂREA NR. 16

din data de 28.02.2019

**privind concesionarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 38 mp,
situat în Turda, Calea Victoriei nr. 41, jud. Cluj**

Consiliul Local al municipiului Turda, întrunit în sesiunea ordinară din data de 28.02.2019;

Luând în dezbateri *proiectul de hotărâre* privind concesionarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 38 mp, situat în Turda, Calea Victoriei nr. 41, jud. Cluj, înscris în CF. Nr. 63938 Turda, identificat cu nr. cad. 63938, către

, proiect elaborat din inițiativa Primarului municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* comun al Serviciului Administrație Publică Locală și Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru, precum și avizul comisiei de specialitate nr. 3 – *pentru urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții*, a Consiliului Local al municipiului Turda.

Ținând seama de prevederile art 15, lit. e din Legea nr. 50/1991- republicată - *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, precum și de dispozițiile Ordinului nr. 119/2014 *pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*;

În temeiul dispozițiilor art. 36, alin. 1, alin. 2, lit. c, alin. 5, lit. b, art. 45, art. 115, alin. 1, lit. b din Legea nr. 215/2001 *privind administrația publică locală*, republicată, precum și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al municipiului Turda;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă trecerea din domeniul public al municipiului Turda, în domeniul privat al municipiului Turda, a terenului înscris în CF. nr. 63938 Turda, identificat cu nr. cad. 63938, în suprafață de 38 mp, situat în Turda, Calea Victoriei nr. 41, jud. Cluj.

Art. 2. Se aprobă concesionarea fără licitație publică a terenului în suprafață de 38 mp, situat în Turda, Calea Victoriei nr. 41, jud. Cluj, înscris în CF. nr. 63938 Turda, identificat cu nr. cad. 63938, către

Art. 3. Durata concesionării este de 25 de ani, începând cu data predării-primirii terenului, consemnată în procesul verbal ce va constitui anexă la contractul de concesiune.

Art. 4. Prețul concesiunii (fara T.V.A.), este de 1.430 EUR, adică 6.685 lei, pentru întreaga suprafață concesionată, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de IRF Consulting S.R.L. la data de 21.01.2019, la un curs de referință pentru conversia în valută de 4,6695 lei/EUR.

Art. 5. Prețul concesiunii se va achita până la data de 28.02.2020. Neplata la termenul stabilit, atrage perceperea de majorări de întârziere în cuantum de 0,01% pe zi întârziere.

Contractul de concesiune va fi întocmit de către Serviciul Evidență Patrimoniu și GIS.

Art. 6. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și Arhitectului Șef, Direcției Economice, Direcției Impozite și Taxe Locale, Serviciului Administrație Publică Locală, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru și Serviciului Evidență Patrimoniu și GIS în vederea ducerii la îndeplinire, și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

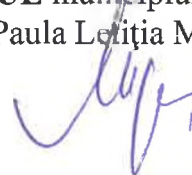
Moldovan Adrian Petru



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETARUL municipiului TURDA,

Jr. Paula Leția Mic



VOTURI : pentru 15
împotrivă -
abțineri 4

Numărul total al consilierilor în funcție este 20.

Numărul consilierilor participanți la vot este 19.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28
Tel: 0264/313160 Fax: 0264/317081
E-mail: primaria@primariaturda.ro
Web site: www.primariaturda.ro

Nr. 3913/20.02.2019

**RAPORT DE SPECIALITATE COMUN
AL S.A.P.L SI S.U.A.T.**

Proiectul de hotarare supus dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al Municipiului Turda priveste concesionarea fara licitatie publica a unui teren in suprafata de 38 mp. situat in Turda, Calea Victoriei nr. 41, jud. Cluj, inscris in CF. 63938 Turda, identificat cu nr. cad. 63938, catre , proprietara a imobilului limitrof terenului de concesionat .

Solicitarea cu nr. 607/10.01.2019, a fost adresata autoritatii administratiei publice locale de catre

, proprietara a terenului alaturat, situat la aceeași adresa.

Asupra parcelei de 38 mp se dorește edificarea unei construcții aferente imobilului limitrof, proprietate a solicitantului.

In conformitate cu prevederile art. 15 lit. "e" al legii 50/1991- republicata- privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, terenurile destinate construirii, se pot concesiona fara licitatie publica cu plata unei taxe de redeventa stabilita potrivit legii, pentru extinderea construcțiilor pe terenurile alaturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.

Pretul concesiunii (fara T.V.A.), este de 1.430 EUR, adica 6.685 lei, pentru intreaga suprafata concesionata, pret stabilit conform Raportului de evaluare intocmit de IRF Consulting S.R.L. la data de 21.01.2019, la un curs de referinta pentru conversia in valuta de 4,6695 lei/EUR.

Pretul se va achita pana la data de 28.02.2020.

Neplata la termenul stabilit, atrage perceperea de majorari de intarziere in cuantum de 0,01% pe zi intarziere.

Contractul de concesionare va fi intocmit de catre serviciul Evidenta Patrimoniu si GIS.

In considerarea celor expuse va solicitam adoptarea proiectului de hotarare in forma prezentata.

SEF S.A.P.L.
IOANA URSULA IFTIME

SEF S.U.A.T.
MARIN FANTANA



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
INSTITUTIA PRIMARULUI MUNICIPIULUI TURDA
Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28
Tel: 0264/313160 Fax: 0264/317081
E-mail: primaria@primariaturda.ro
Web site: www.primariaturda.ro

EXPUNERE DE MOTIVE

Obiectul proiectului de hotarare supus dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al Municipiului Turda il constituie concesionarea fara licitatie publica a unui teren in suprafata de 38 mp., situat in Turda, Calea Victoriei nr. 41, jud. Cluj, inscris in CF. 63938 Turda, identificat cu nr. cad. 63938, catre proprietara a imobilului limitrof terenului de concesionat .

Solicitarea cu nr. 607/10.01.2019, a fost adresata autoritatii administratiei publice locale de catre

, proprietara a terenului limitrof, situat la aceeasi adresa.

Asupra parcelei de 38 mp se doreste edificarea unei constructii aferente imobilului alaturat, proprietate a solicitantei.

In conformitate cu prevederile art. 15 lit. "e" al legii 50/1991- republicata- privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, terenurile destinate construirii, se pot concesiona fara licitatie publica cu plata unei taxe de redeventa stabilita potrivit legii, pentru extinderea constructiilor pe terenurile alaturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.

Pretul concesiunii (fara T.V.A.), este de 1.430 EUR, adica 6.685 lei, pentru intreaga suprafata concesionata, pret stabilit conform Raportului de evaluare intocmit de IRF Consulting S.R.L. la data de 21.01.2019, la un curs de referinta pentru conversia in valuta de 4,6695 lei/EUR.

Pretul se va achita pana la data de 28.02.2020.

Neplata la termenul stabilit, atrage perceperea de majorari de intarziere in quantum de 0,01% pe zi intarziere.

Contractul de concesionare va fi intocmit de catre serviciul Evidenta Patrimoniu si GIS.

In considerarea celor expuse va solicitam adoptarea proiectului de hotarare in forma prezentata.

PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIULUI TURDA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 3
NR. 90 DIN 21.02.2019

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind

*cazarea noșă prin licitație publică a unei
terre în (neprop. de 38 mp situat în Turda,
Calea Victoriei nr. 41, jud. Cluj*

Având în vedere:

- expunere de motive
- raport de evaluare
- raport de specialitate
- extrase CF

În temeiul prevederilor:

L 50/1991

L 215/2001

Regulou. de Organiz. a func. al CL

Pentru considerentele arătate mai sus, comisia de specialitate _____

anexa

Președintele comisiei



Secretarul comisiei



Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:

Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, strada Calea Victoriei, nr. 15., jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al PRIMARIEI Turda.

Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea tranzactionarii- terenului incadrat in Domeniul privat al Primariei Turda

Client/ Utilizator : Primaria Municipiului Turda.

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 17.01.2019, in Oras Turda, strada Calea Victoriei, nr. 15, jud. Cluj, in prezenta Dlui Fântână Marin , reprezentantul Primăriei Turda.

Proprietatea de evaluat:

- **Teren intravilan-** in suprafata de 38 mp , inscrisa in Cartea Funciara nr. 63938 – BCPI Turda,.

A fost analizat amplasamentul si starea terenului de evaluat avand acces pe proprietate si au fost facute fotografii. Nu au fost facute masuratori ale dimensiunilor, suprafata de calcul este cea inscrisa in Planul de amplasament si delimitare a imobilului- in Anexa.

Avand in vedere acest lucru s-a trecut la intocmirea raportului de evaluare in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini si tranzactionabila pe piata in starea constatata la data inspectarii.

Evaluarea proprietatii imobiliare s-a efectuat in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2018:

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2018	1. SEV 100 – Cadrul general (IVSCadrul general) 2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) 3. SEV 102 – Implementare (IVS 102) 4. SEV 103 – Raportare (IVS 103) 5. SEV 104- Tipuri ale valorii 6. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230) 7. SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului 8. SEV 400 – Verificarea evaluarilor
Ghiduri metodologice de evaluare	9. GEV 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil 10. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
	11. Glosar IVS 2018

Metodologia de evaluare aplicata:

- abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile
- abordarea prin metoda extractiei- abordarea prin metoda extractiei sau alte metode- putine informatii de piata relevante disponibile - nu se impun alte metode.



Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator este 21.01.2019.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

- **Valoarea de piata a terenului:**

- **Parcela cu S= 38 mp- V= 1.430 EUR, adica cca. 6.685 Lei (rotunjit)**

*Valoarea de piata nu include valoarea TVA

Ipoteze:

- *valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in raport*
- *valorile au fost estimate tinand seama de conditiile pietei la data evaluarii si cadrul legislativ general referitor la tranzactiile proprietatilor*
- *valorile sunt estimate in baza starii proprietatii la data evaluarii*
- *valorile se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia constatata la data inspectarii*
- *cursul de referinta pentru conversia in valuta este 4.6695 LEI/EUR.*

*Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2019, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile*



Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC I R F Consulting SRL Cluj Napoca , membru corporativ ANEVAR, certificat nr. 0262/ , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, Calea Victoriei, nr. 15., jud. Cluj.**

Prin prezenta confirm ca au fost respectate standardele de evaluare in vigoare la data evaluarii- Standardele Internationale de Evaluare Editia 2018, codul etic al evaluatorului precum si toate recomandarile si normele metodologice emise de ANEVAR .

In prezentul raport de evaluare nu au avut loc devieri de la standardele de evaluare.

Cu respect,
INDREI Romulus Fabian

Cluj Napoca
21.01.2019



IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96

Cluj-Napoca, Str. 21 Decembrie, nr. 135,ap. 18 tel : 0722- 98 38 84

Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, Calea Victoriei, nr. 15. jud. Cluj

Client/ Utilizator: Primaria Municipiului Turda

Proprietar: Statul roman- in administrarea Primăriei Turda

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al S.C. IRF CONSULTING SRL, al clientului , si al destinatarului

Ianuarie 2019

CUPRINS

Declaratie de conformitate	3
CAPITOLUL I INTRODUCERE	6
1.1 REZUMAT	6
1.2 CERTIFICARE	7
CAPITOLUL 2- PREMISELE EVALUARII	7
2.1 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE	7
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII.....	8
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	8
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE	9
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA.....	9
2.6 MODALITATI DE PLATA	9
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII	9
2.8 RISCUL EVALUARII.....	9
2.9 SURSE DE INFORMATII	9
2.10 RESTRICTII DE UTILIZAR, DIFUZARE SI PUBLICARE	10
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR	10
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.....	10
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI	10
3.3 TIPUL ZONEI	11
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII.....	11
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.....	12
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE	12
4.2 EVALUAREA TERENULUI	13
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata.....	13
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei	18
4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	18
PREZENTAREA EVALUATORULUI.....	19

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate : Extras de carte funciara
ANEXA nr. 2:	Plan de situatie
ANEXA Nr. 3:	Plan de incadrare in zona
ANEXA Nr. 4	Determinarea valorii de piata prin comparatii de piață,
ANEXA Nr. 5	Fotografii

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

aferent raportului nr 12 din 21.01.2019

1. EVALUATOR		SC IRF CONSULTING SRL
Legitimatie ANEVAR		Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2019
Evaluator autorizat		INDREI ROMULUS FABIAN
Parafa		Nr. 13325 – valabila 2019
Adresa evaluatorului		▪ Orasul: CLUJ-NAPOCA ▪ Strada 21 Decembrie, nr. 135, apartament 18 ▪ Telefon 0722- 983 884, ▪ E-mail: irfcons@yahoo.com
2. CLIENT		Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA
Sediu		P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264313160 Fax: 0264317081
UTILIZATORUL RAPORTULUI		PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA
3. PROPRIETATEA EVALUATA		Proprietate compusa din:-TEREN INTRAVILAN-:suprafata totala: 38 mp . In ANEXA 2 este prezentat Planul de amplasament si delimitare a imobilului.
Proprietar		PRIMARIA Turda- - domeniul privat
Adresa proprietatii		▪ Oras Turda, strada Calea Victoriei
Conditii limitative deosebite		Estimarea valorii de piata a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este grevat de sarcini si este tranzactionabil pe piata
4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE		• Valoarea de piata a terenurilor: Parcela cu S= 38 mp- V= 1.430 EUR, adica cca. 6.685 Lei (rotunjit)

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2019, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile



1.2 CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștința de cauză și cu bună credință ca:

- Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 17.01.2019.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 IPOTEZE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obisnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
8. Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
10. Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a destinatarilor, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

➤ Ipoteze speciale

1. Prezentul raport de evaluare actualizeaza valorile de piata a proprietatilor implicate la data de 21.01.2019.
2. Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.
3. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar si utilizatori desemnati.
4. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
5. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar, inspectiei in teren si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica. Valoarea estimata in prezentul raport- valoarea de piata, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. Deasemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
6. In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.
7. Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si relevante cunoscute de acesta la data evaluarii

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII- teren intravilan amplasat in Turda, Calea Victoriei, nr. 15, inscrise in:

- CF 63938- BCPI Turda- in suprafata de 38 mp

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, strada Calea Victoriei, nr. 15., jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al PRIMARIEI Turda

UTILIZAREA EVALUARII – Raportul de evaluare se adreseaza clientului si proprietarului- PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan inscris la Cartea Funciara sub nr. 63938- BCPI Turda
Suprafata teren 38 mp

Analizele, informatiile si concluziile prezentate in raport sunt in concordanta cu specificatiile stabilite prin definirea misiunii evaluatorului: identificarea bunurilor imobiliare; identificarea drepturilor de proprietate; destinatia vizata a evaluarii; definitia tipului de valoare cerut; data la care este valabila valoarea estimata si data

raportului; identificarea sferei de evaluare/respectiv a sferei raportului si identificarea ipotezelor pe care se bazeaza evaluarea.

- **Proprietar: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA- domeniul privat.**
- Dreptul de proprietate : DEPLIN, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 63938 (disponibil pentru evaluator) dar este incadrat pe harta ANCPI- vezi Anexa 3

Valoarea este estimata prin valoarea de piata in conditiile ca proprietatea nu este grevata de sarcini si este tranzactionabila pe piata.

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

- abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile
- abordarea prin metoda extractiei sau alte metode- nu se aplica- nu sunt informatii de piata

DEFINITII

VALOAREA DE PIATA

Luand in considerare scopul prezentei evaluari, identificat mai sus, evaluarea ar consta in estimarea celui mai probabil pret care s-ar obtine intr-un schimb ipotetic pe o piata libera si concurentiala; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piata", definita astfel de SEV 100 – Cadrul general:

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

Data de referinta a evaluarii: 21.01.2019, curs de referinta comunicat de BNR – 4.6695 LEI/EUR

In procesul de evaluare s-au utilizat date si informatii in EURO si LEI, conversia in alte valute urmand a fi efectuata de catre destinatar.

2.6 MODALITATI DE PLATA

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania)

2.7 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata la data de 17.01.2019 in prezenta D-lui Fântână Marin, care a aratat limitele terenului. Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea-imagini foto sugestive prezentate in anexe.

2.8 RISCUL EVALUARII

Proprietatea evaluata are urmatoarele caracteristici:

- este de natura unei proprietati imobiliare "teren intravilan"- neconstruibil- suprafata redusa pentru a se incadra in limitele impuse de RLU Turda;
- este situata intr-o zona centrala a cartierelor MICRO 2 si semicentrala a localitatii TURDA , **factorul principal de atractivitate este faptul ca terenul este plat, are geometrie si deschidere la strada dar neadecvate construirii- suprafata redusa, are retele de utilitati complete.**
- **Terenul este cu acces la un drum asfaltat,.**

Avand in vedere considerentele de mai sus se poate aprecia ca proprietatea imobiliara subiect, este *fara „restrictii impuse de accesul pe proprietate, are principalele retele de utilitati, fara restrictii de forma, dimensiune limitata pentru construire, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora”.* Segmentul de potentiali cumparatori este limitat la posesorii de proprietati adiacente.

Evolutia generala a pietei imobiliare din ultima perioada de timp nu induce riscuri suplimentare aferente proprietatii imobiliare in speta,

2.9 SURSE DE INFORMATII

- Valorile de tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:
- In paragraful 4.2 sunt prezentate ofertele de vanzare a unor proprietati comparabile, valorile de tranzactionare efective sunt cu cca. 5-10 % mai mici fata de cele de ofertare
- Informatii telefonice obtinute de la ofertanti
- Mica publicitate locala
- Retea INTERNET
- Documente si acte primite de la proprietar : **Extras de Carte Funciara nr. 63938 .**

2.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a creditorilor, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Procedura de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia bunurilor imobile,;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea si estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

Descrierea juridica:

Dobandirea:

- Prin LEGE:
- Proprietar Municipiul Turda- domeniul privat.

3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona centrala a cartierului MICRO 2, semicentrala a orasului- zona mixta- de locuinte individuale si blocuri de locuinte- preponderent- si sedii de firme, spatii comerciale,

In zona se afla supermarketuri LIDL (la cca. 400 m) si KAUF LAND (la cca, 300 m), supermarket al SC CSA94), spatii comerciale la parterul blocurilor din imediata apropiere.

In zona se afla :

- Centrul orasului la cca. 2 km
- Unitati comerciale la cca 200 m magazine tip ABC, supermarket-uri, spatii comerciale si prestari servicii, sedii de agentii bancare in imediata apropiere si in centrul orasului, cca. 2 km
- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.5 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 4 km.

Institutii de cult- se afla in apropiere

Unitati medicale- in centrul orasului si cabinete medici de familie in cartierele MICRO I- III

Sedii de banci- la cca 200 m-Banca Transilvania, BRD- GSG, RAIFFEISEN Banc, CEC Bank pe str. Calea Victoriei

Utilitati edilitare:

Retea urbana de energie electrica: *existenta*
Retea urbana de apa- canal: *existenta*
Retea urbana de termoficare: *nu este*
Retea urbana de gaze: *existenta*
Retea urbana de telefonie fixa si mobila: *existenta*
Altele- televiziune prin cablu

TIPUL ZONEI

Tipul zonei

- Zona semicentrala a orasului Turda dar zona cea mai intes populata a orasului.
- Zona de terenuri construite in imediata apropiere a terenului de evaluat si terenuri libere pentru construire in zona periferica a orasului- strazile T. Arghezi si Câmpiei, incadrate in intravilan amplasate in zona cu cea mai mare dezvoltare imobiliar pentru resedinte individuale,
- exista transport in comun la cca. 70-80 m (pe str. Calea Victoriei)
- Spatii verzi- Parcul MICRO 1 la cc. 0,4 km.

3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona de locuinte colective – blocuri cu P+4E pina la P+ 8E.
- Suprafata parcelei de teren $S = 38$ mp
- Deschiderea la Strada Calea Victoriei si alee intre blocuri de locuinte
- Relief- teren plat
- Tip drum acces: drum public asfaltat.

3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei

Piata imobiliara a fost definita ca fiind interactiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, prin potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriasilor. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor. Ea reactioneaza la situatia pietei, fortei de munca si stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumparare a proprietatilor imobiliare sunt influentate de tipul de finantare, durata de rambustare si rata dobanzii. Piata imobiliara se autoregleaza, dar este afectata direct de reglementari guvernamentale sau locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea este influentata de schimbarile in structura sau marimea populatiei.

In cazul dat proprietatile analizate sunt proprietati imobiliare de tip teren intravilan constructibil, localizat in zona periferica a municipiului Turda- zona de preponderent de resedinte individuale vechi, zona linistita cu trafic rutier redus, in zona de interes turistic ale orasului- Salina Turda, Baile sarate si Grădina Zoologica Turda.

In municipiul Turda, oras cu un numar de cca. 48000 locuitori (al doilea oras ca marime din judetul Cluj), cea mai mare parte a fortei de munca lucreaza in domeniul industrial, prestari servicii si comercial.

In perioada primilor 8-10 ani de la Revolutie in oras au incetat activitatea (sau a fost redusa drastic) cele mai mari societati care ocupau cca. 70-80% din totalul fortei de munca- CIMENTUL, REFRACTARA, STICLA, ELECTROCERAMICA, TURDEANA s-a ajuns ca nivelul somajului sa fie foarte ridicat, orasul facand toate demersurile pentru a fi incadrat la „zona defavorizata”. In acest timp in Cluj- Napoca, la 30 km departare, piata imobiliara a cunoscut o dezvoltare deosebita, pretul proprietatilor- terenuri, apartamente case, spatii industriale, de depozitare- au ajuns la valori mari orientind investitorii catre zonele suburbane si orasele din vecinatate (Turda, Campia Turzii, Gherla, Dej).

Darea in folosinta a autostrazii Transilvania a avut impact deosebit asupra orientarii investitorilor catre Turda si Campia Turzii, la aceasta data mult mai bine cotate decit celelalte orase din judet (Gherla, Dej, Huedin) dar si un salt deosebit al preturilor proprietatilor imobiliare pina in septembrie- octombrie 2008- declansarea crizei globale si apoi o scadere deosebita in 2009- 2013.

In ultimii ani, in domeniul industrial s-au facut cateva investitii importante de catre agenti economici mari ai orasului (HOLCIM, RIGIPS) iar in ultima perioada au inceput sa faca investitii si agentii economici mai

mici (firme ca Marele Alb, CSA 94, sau aparitia altor investitori in zona- RIGIPS Romania, PARMUR,, I&C Transilvania Constructii, etc. Numarul investitiilor in constructii a fost in continua crestere mai ales pe principalele artere de circulatie.

Analiza cererii solvabile

Cererea de terenuri similare se caracterizeaza prin cumparatori informati care doresc sa achizitioneze terenuri pentru construirea de case/vile si mai nou pensiuni- numarul redus de spatii de cazare fata de afluxul de turisti datorat SALINEI TURDA (in special pe timpul verii) orienteaza investitorii spre acest tip de proprietati.

Piata Terenurilor in zona imediat apropiata, nu este una foarte activa. Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezinta un concept economic. Valoarea este creata prin utilitatea sau capacitatea terenului de a satisface nevoile si dorintele investitorilor. De-a lungul anilor, pretul de vanzare al terenurilor a crescut in functie de scopul achizitiei (tipul de cladire ce urmeaza sa fie construita), locatie si parametrii specifici.

Zona de interes pentru investitori o constitue vecinatati ale nodului de legatura dintre Autostrada Transilvania (A3 si A10- Sebes Turda, respectiv cu E81- iesirea din oras spre Alba Iulia), si Centrul logistic KAUF LAND.

Cei care poseda bani se asteapta la scaderea preturilor proprietatilor imobiliare sau la aparitia la vanzare a unor proprietati al caror proprietari sunt in situatii financiare dificile- oportunistii.

Un alt pol de interes pentru investitori este si zona din apropiere SALINA TURDA (DURGAU)- pentru investitii imobiliare de tip hotel/pensiune.

Pentru proprietatea analizata, cererea de proprietati similare este relativ constanta fata de anii anterior, intrucat potentialii cumparatori fac parte din categoria investitorilor care amana investitia in speranta scaderii preturilor.

Analiza ofertei competitive

Oferta pe piata imobiliara reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere intr-o perioada de timp, pe o piata data. Gradul de raritate pentru o anumita proprietate este dat de existenta ofertei pentru acel tip de proprietate la un anumit moment si la un anumit pret.

Segmente reprezentative: oferta de proprietati imobiliare similare celei evaluate este compusa in principal din proprietati apartinand unor persoane fizice.

Pentru proprietatea analizata, oferta este generoasa, sunt oferite la vanzare un numar mare de proprietati comparabile, dar numarul tranzactiilor reale este redus.

Preturile de oferta pentru terenuri similare sunt cuprinse in intervalul 25-50 euro/mp functie de amplasarea in cadrul localitatii, regimul de construire permis, suprafata, de deschidere la artere de circulatie, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

Echilibrul pietei

Tinand seama de aspectele prezentate mai sus, se poate concluziona ca piata proprietatilor imobiliare specifice proprietatii analizate este "piata slab activa", **oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere- piata a cumparatorilor**

REZULTATUL CERCETARII: stabilizarea preturilor preturilor in perioada imediat urmatoare

CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Relatiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe pietele imobiliare. Cunoasterea si intelegerea comportamentului pietei sunt esentiale pentru conceptul de cea mai buna utilizare. Cand scopul evaluarii este estimarea valorii de piata, analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care va fi pusa proprietatea.

Cea mai buna utilizare este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Pentru a fi luata in considerare, cea mai buna utilizare trebuie sa indeplineasca patru criterii, ea trebuind sa fie legal permisa, fizic posibila, financiar fezabila si maxim profitabila.

Tinand cont de tipul proprietatii imobiliare, de dotarile existente si de amplasarea acesteia si prin marimea suprafetei construibile, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea actuala de **“teren pentru constructii anexe la spatii comerciale”**.

Ca alternativa, terenul poate fi pastrat ca investitie. Utilizarea potentiala, si nu utilizarea existenta, determina de obicei pretul care va fi platit pentru teren in cazul in care respectiva utilizare este fezabila din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinatatilor, conduce la concluzia ca posibilitatea utilizarii terenului in alte moduri decat “teren pentru constructii anexe la spatii comerciale” poate fi folosit in prezent ca spatii de parcare auto- suprafata parcele de teren analizat redusă pentru a se obtine autorizatii de construire in actualele conditii impuse de PUG si RLU aprobate de Consiliul Local al Municipiului Turda.

4.2 EVALUAREA TERENULUI

4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata

Suprafetele de teren evaluate sunt, in opinia mea, prea mici pentru a fi clasate in terenuri construibile.

Pentru estimarea valorii de piata a parcelor de teren evaluate se impune ca valoarea sa fie adecvata si comparabila cu tranzactionarea sau valori de ofertare din zona a unor suprafete construibile, acordind corectii obiective.

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluata cu aceste proprietati. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

La valorile ce se compara se aplica corectii asupra pretului de vanzare cunoscut tinandu-se seama de intervalul de timp dintre data tranzactiei si data evaluarii precum si de unele particularitati privind echiparea terenului cu utilitati

In cazul proprietatii analizata am identificat cateva oferte la vinzare in mica publicitate sau la agentii imobiliare din Turda si Cluj- Napoca, agentii care opereaza in zona municipiului Turda. Referintele asupra parcelor expuse la vinzare sunt sumare, pentru amanunte au fost contactati ofertantii, agentii imobiliare sunt insa reticente in a da informatii asupra amplasarii exacte a parcelor de teren.

Dintre proprietatile expuse la vanzare:

Comparabila A : <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDbxleO.html#ba2a494a29>



50 €

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING

Trimite mesaj

(074) 570-7707

Turda, judet Cluj
Vezi pe harta



Olx

Vand teren

Turda, judet Cluj Adaugat de pe telefon La 17:17, 10 decembrie 2018. Numar anunt: 170486162

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**
Suprafata utila **1 800 m²**

Vand teren intabulat situat in Turda, are toate utilitatile: apa, gaz, canalizare, curent si este pregatit si ingradit. In cartierul Poiana langa intrarea de la stadion. parcelabil

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru [Android](#), [iOS](#)



Comparabila B- <https://lajumate.ro/super-teren-intravilan-cu-cf-700mp-in-poiana-turda-8823330.html>

Teren intravilan cu CF- 700mp in Poiana -Turda zona centrala

Turda, Cluj

Acum 4 zile

50 EUR



Felicia
PERSONA FIZICA

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

1/2



Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	700
Front stradal (metri)	16	Utilități	Da

✓ Preț negociabil

Oferta exceptionala situata intr-o zona cu potential. Va facem cunoscute o oferta de vanzare a

unui teren intravilan cu CF, in suprafata de 700 mp in cartierul Poiana, pe strada Campiei la principala-DN15, Turda. Utilitatile sunt la marginea terenului-strada: curent, apa, gaz, canalizare. Are front la strada aproape 16ml. Terenul chiar daca e situat la principala langa statia de autobus, spalatorie, magazine, scoali, e pozitionat intr-o zona liniștită. Daca va place aceasta oferta nu ezitati sa ne contactati telefonic la numarul de telefon: 0745241616.



Energia care intervine
O energie verde care intervine de urgență în condiții de avarie la instalațiile din casă



Comparabila C– <https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-la-materna-IDbw6Ho.html#93f8c5dac3>



Teren de vânzare la materna

Turda, Judet Cluj Adaugat de pe telefon La 20:40, 3 decembrie 2018, Numar anunt: 169953618

45 000 €

Negociabil

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING.

Trimite mesaj

0747 936 523

Turda, Judet Cluj
Vezi pe harta



lucian

Pe site din aug 2015

Anunturile utilizatorului

Vând 1172 mp de teren intravilan in Turda pe strada principala dupa stația de la materna înspre centru

Terenul este intabulat cu extras cf și categoria de folosință curți construcții



Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru [Android](#), [iOS](#)



Comparabila D – vezi : <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-turda-zona-castrului-roman-pentru-pensiune-ID9cV37.html#2d927e6c61>



Vand teren intravilan Turda zona Castrului Roman pentru Pensiune

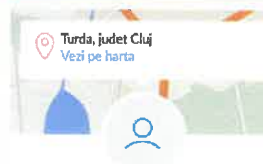
Turda, judet Cluj | Adaugat La 11:08, 11 decembrie 2018, Numar anunt: 136070105

85 000 lei

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING

Trimite mesaj

0740 600 821



Ciprian Mariuta

Pe site din dec 2013

Anunturile utilizatorului

Activ

Vand teren intravilan Turda zona Castrului Roman pentru Pensiune

Turda, judet Cluj Adaugat La 11:08, 11 decembrie 2018, Numar anunt: 136070105

 Îmi place 0  Distribuie

 Promoveaza anuntul

 Actualizeaza anuntul

Ofert de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **725 m²**

La Roche-Posay : **Lipikar AP+ are grija de pielea bebelusului tau!**

Vand teren intravilan in localitatea Turda in zona Castrului Roman Potaissa si a Bazinelor de apa

Suprafata: 725 mp

Curent si gaz la poarta

Apa in curte

Front la strada: 12,2 metri

Vedere panoramica foarte frumoasa a Turzii

Momentan sunt cultivati pomi fructiferi.

Zona foarte buna pentru construirea unei Pensiuni avand in vedere atractiile turistice din Turda si apropierea Turzii si a dezvoltarii turismului din ultimii ani din oras!

Plaja larga de valori este explicabila avind in vedere pozitia terenurilor in cadrul localitatii (accesul la utilitati, front la strada, marimea suprafetelor construibile).

Ajustarile aplicate au tinut seama de:

- Valorile comparabilelor sunt cele de oferta- ajustare negativa 10%- procent de negociere a valorii de oferta
- Incadrarea terenurilor- toate comparabilele sunt terenuri intravilane
- Localizare- ajustari in plus sau minus functie de amplasament- cele mai cotate sunt terenurile cu destinatie rezidentiala amplasate in centrul loc. Turda, Comparabila A este pe str. Calea Victoriei - ajustare negativa, Comparabila B este pe str. Câmpiei- mai slab cotata- ajustare pozitiva. Comparabila C amplasata pe Calea Victoriei, nu se impun ajustari. Comparabila D zona str. Castrul Roman mai departata de zona centrala, acces mai dificil- mai slab cotata- ajustare pozitiva.
- Marimea suprafetei terenurilor- Comparabilele au fost ajustate negativ 10%-proprietatea de evaluat este teren cu suprafață redusă practic nu este construibil decit in conditiile alipirii cu proprietati cu care are se poate alipi
- Frontul la strada si/sau raportul laturilor –au fost aplicate ajustari la acest nivel in functie de deschiderea la strada. Comparabilele C si D au fronturi de 20 ml – sunt construibile conform PUG
- Amenajari exterioare: nu au fost aplicate ajustari evaluarea se face in ipoteza ca proprietatile sunt libere pentru construire
- Dotarea cu utilitati sau apropierea de acestea- nu au fost aplicate ajustari la acest nivel

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 3**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei A** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **45 EUR/mp**.

Terenurile ofertate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicit valoarea determinata este cu TVA inclus. Valoarea unitara fara TVA este 37.8 EUR/mp.

Valoarea terenurilor devine:

Parcela cu S= 38 mp- V= 1.430 EUR, adica cca. 6.685 Lei (rotunjit)

4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

Extractia este o varianta a tehnicii proportiei (alocarii), in care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati construite, prin deducerea valorii contributiei constructiei, estimata prin metoda costului de inlocuire net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului. Acest raport este, in general, mai sigur atunci cand proprietatea subiect include constructii relativ noi. Pentru constructii mai vechi, raportul dintre valoarea terenului si valoarea totala va creste.

Metoda se aplica doar atunci cand nu se gasesc decat putine informatii despre vanzari sau oferte care sa indeplineasca cerintele de comparabile, sau cand indicatiile de valoare obtinute prin comparatia directa au nevoie de confirmare prin alte tehnici,

Avand in vedere ca sunt suficiente informatii de piata privitor la tranzactionarea si ofertarea de parcele comparabile in zona analizata, in opinia mea, valoarea relevanta pentru proprietatea de evaluat este relevanta prin Comparatii de piata.

4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparatii de piata:

- Parcela cu S= 38 mp- V= 1.430 EUR, adica cca. 6.685 Lei (rotunjit)

Nu se aplica alta metoda conform GEV 630 art 37 și 104.

IN URMA EVALUARII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMATIILOR APLICABILE SI A FACTORILOR RELEVANTI, OPINIA MEA ESTE CA VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE DESCRISE ESTE VALOAREA DETERMINATA PRIN Abordarea prin comparatii de piata:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	Parcela cu S= 38 mp- V= 1.430 EUR, adica cca. 6.685 Lei (rotunjit)
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	Abordarea prin Comparatii de piata
*Valoarea de piata nu include valoarea TVA	

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile



PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. I R F CONSULTING S.R.L. Cluj-Napoca – isi desfasoara activitatea in domeniul evaluarilor de active (proprietati imobiliare, bunuri mobile, intreprinderi, etc.), avand in portofoliu clienti (permanenti si ocazionali) persoane fizice (peste 2000) si persoane juridice (peste 200):

- ◆ societati comerciale (peste 200);
- ◆ banci comerciale si alte institutii de creditare;
- ◆ fonduri de investitii;
- ◆ societati de lichidare/insolventa;
- ◆ firme de consultanta in domeniul fondurilor europene, studii de fezabilitate, studii de piata etc.

Societatea activeaza pe piata din Anul 1996, administrator este INDREI Romulus Fabian, iar coordonatorul lucrarilor de evaluare este ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR.

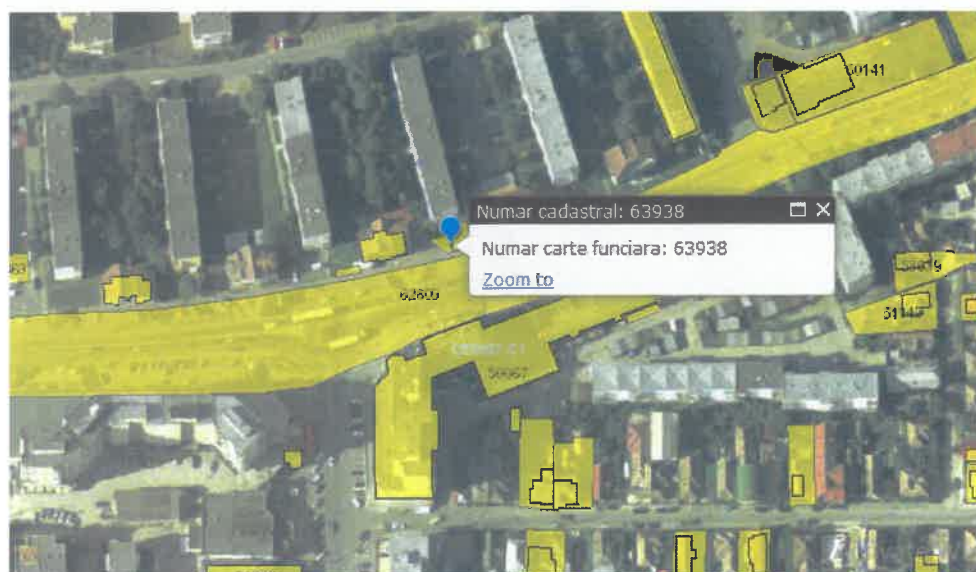
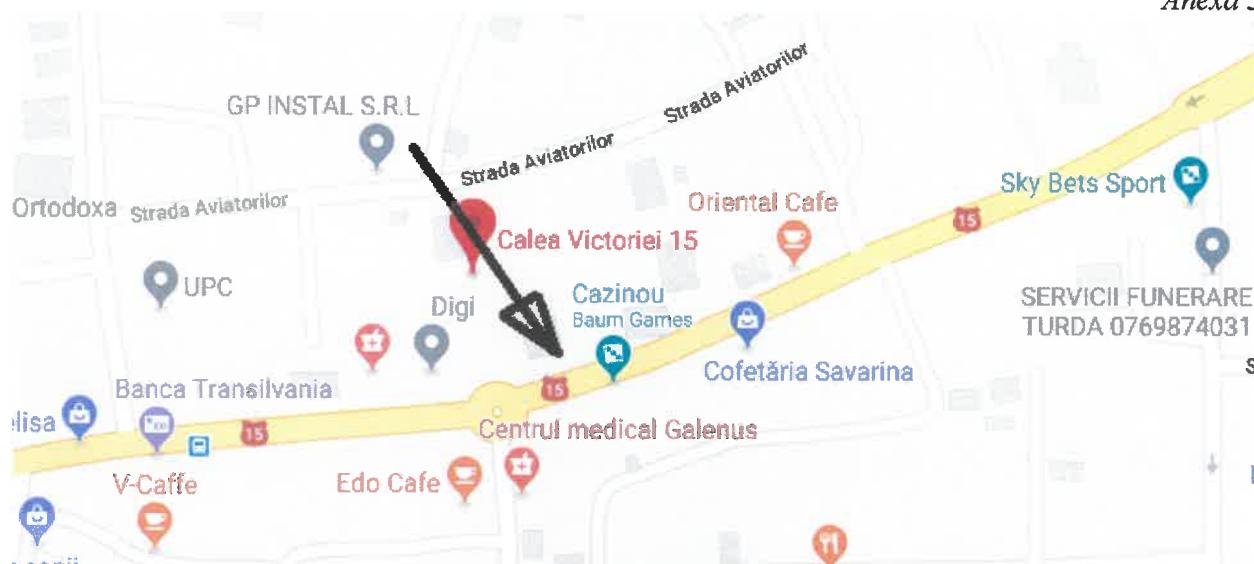
Reprezentantii (angajatii, colaboratorii) *S.C. I R F CONSULTING S.R.L.* au studii superioare economice/tehnice, sunt membrii ai *Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania* (ANEVAR) si dispun de urmatoarele calificari si certificari privind evaluarea:

- ◆ *Evaluarea proprietatilor imobiliare* (ANEVAR);
- ◆ *Evaluarea bunurilor mobile* (ANEVAR);
- ◆ *Evaluarea intreprinderilor* (ANEVAR);

Responsabil pentru intocmirea prezentului Raport de evaluare este ing. INDREI Romulus Fabian, evaluator autorizat proprietati imobiliare, bunuri mobile si de intrprindere, membru titular ANEVAR, legitimatia 13325, valabila pentru anul 6.6852018.

I R F Consulting SRL Cluj Napoca
Certificat membru Corporativ ANEVAR
Autorizatie nr. 0262 /2019





EVALUAREA TERENULUI-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
ELEMENTE DE COMPARATIE	PROPRIETATE	COMPARABILE			
	SUBIECT	Comp1	Comp2	Comp3	Comp4
Suprafață - mp	38.00	1,800	700	1172	725
Deschidere lot la stradă (mp)	7.8/ 2 fronturi	30.00	16.00	20.00	12.3 ml
Preț de ofertă (EURO/mp)		50	50	38.4	25
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI					
Tipul comparabilei (Oferta / Tranzactie)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere pe piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		-5	-5	-4	-3
Preț estimat de tranzacție (EURO/mp)		45	45	35	23
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		45	45	35	23
Restricții legale (reglementare urbanistică)	zona de locuințe și comerciale	zona de locuințe și comerciale	similare	similare	similare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		45	45	35	23
Condiții de finanțare	numerar	similare	similare	similare	similare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		45	45	35	23
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similare	similare	similare	similare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		45	45	35	23
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		45	45	35	23
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare/Vecinătăți	Str. Calea Victoriei	Str. Calea Victoriei	mai slabă	Calea Victoriei	Castru Roman
Comparativ cu subiectul		comparabilă	inferioară	comparabilă	mai slabă
Cuantum ajustare (%)		0%	10%	0%	30%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	5	0	7
Preț ajustat		45	50	35	29
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafața (mp)	38	1,800	700	1,172	725
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Destinația (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Amenajări exterioare (strazi, trotuare)	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	5%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	1
Topografie/Relief	plat	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%




Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Utilitati disponibile	gaz, curent el. Apa	similara	similara	similara	similara
Cuquantum ajustare (%)	apa-canal	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Forma in plan/Deschidere	trapezoidala	relativ regulata, 20ml	relativ regulata, 16 ml	20 ml	relativ regulata, 12.3 ml
Deschidere	7.8 ml	20 ml	16 ml	medie 20 ml	medie 20 ml
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%	10%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	3.46	2.25
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (%)</i>		0%	0%	10%	15%
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (EURO/mp)</i>		0	0	3	3
Pret ajustat (EURO/mp)		45	50	38	33
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		45	50	38	33
Cuquantum ajustare totală brută absolută (EURO)		0	5	7	13
Cuquantum ajustare totală procentuala absolută		0.00%	10.00%	21.11%	56.11%
Numarul de ajustari					
Valoare de piata* (euro/mp)	45				
Valoare de piata*	EUR 1,700				
echivalent a	RON 7,955				
*Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute- Comparabila A si B				Curs BNR (20.01/2019)	4.6795



